



Tlf.: 97 12 52 44
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Guldborgvej 1
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIGCON EJENDOMME APS

TINGVEJ 8, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2024

Henrik Rosengren

CVR-NR. 38 11 91 17

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boligcon Ejendomme ApS Tingvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 11 91 17 Stiftet: 18. oktober 2016 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Rosengren Søren Brødsgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Boligcon Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juli 2024

Direktion:

Henrik Rosengren

Søren Brødsgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Boligcon Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligcon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 7. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
DRIFTSRESULTAT		348.317	309.789
Andre finansielle indtægter.....		142	0
Andre finansielle omkostninger.....		-179.209	-48.189
RESULTAT FØR SKAT		169.250	261.600
Skat af årets resultat.....	2	-37.202	-57.488
ÅRETS RESULTAT		132.048	204.112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		132.048	204.112
I ALT		132.048	204.112

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.090.770	6.090.770
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.090.770	6.090.770
ANLÆGSAKTIVER.....		6.090.770	6.090.770
Andre tilgodehavender.....		304.917	32.343
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	10.983
Tilgodehavender.....		304.917	43.326
Likvide beholdninger.....		168.555	384.803
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		473.472	428.129
AKTIVER.....		6.564.242	6.518.899

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.412.313	1.280.265
EGENKAPITAL.....		1.462.313	1.330.265
Hensættelse til udskudt skat.....		14.174	14.064
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.174	14.064
Ansvarlig lånekapital (selskabsdeltagere og ledelse).....		825.000	825.000
Gæld til kreditinstitutter.....		4.018.600	4.119.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.843.600	4.944.400
Gæld til kreditinstitutter.....		100.800	100.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.250	17.250
Selskabsskat.....		7.092	0
Anden gæld.....		6.176	0
Deposita.....		108.342	107.625
Periodeafgrænsningsposter.....		4.495	4.495
Kortfristede gældsforpligtelser.....		244.155	230.170
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.087.755	5.174.570
PASSIVER.....		6.564.242	6.518.899
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	1.280.265	1.330.265
Forslag til resultatdisponering.....		132.048	132.048
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	1.412.313	1.462.313

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.092	58.960	
Regulering af udskudt skat.....	110	-1.472	
	37.202	57.488	

Materielle anlægsaktiver

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.090.770

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Herning, som er anskaffet i 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 335 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 454 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse vurderes at udgøre 119 tkr. Der forventes en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. For en enkelt ejendom, er der anvendt et afkastkrav på 4,25%, hvilket skyldes, at der ved fastsættelsen af afkastkravet er taget højde for udviklingspotentialet i den pågældende ejendom.

Såfremt afkastkravet forhøjes eller sænkes med 0,25%, vil den opgjort værdi af investeringsejendommene henholdsvis stige med 295 tkr. henholdsvis falde med 269 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital (selskabsdeltagere og ledelse).....	825.000	0	825.000	825.000
Gæld til kreditinstitutter.....	4.119.400	100.800	3.615.400	4.220.200
	4.944.400	100.800	4.440.400	5.045.200

Ansvarlige lån træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.121.500, der giver pant i de investeringsejendomme, som er indregnet i balancen. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcon Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommene og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.